

19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Camila Rodrigues Borges de Azevedo**, MM^a. Juíza de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1046101-74.2020.8.26.0100 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VERDE, CNPJ: 60.533.221/0001-57, na pessoa do seu representante legal;

Executado: CAUÊ CASTELLO VEIGA INNOCÊNCIO CARDOSO, CPF: 307.856.048-12;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);
- **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP**, autos n. 1042754-38.2017.8.26.0100;
- **11ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0021420-02.2017.5.04.0011; 0021129-70.2015.5.04.0011;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CANOAS/RS**, autos n. 00811700066523;
- **12ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0021423-85.2016.5.04.0012;
- **2ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0020233-49.2018.5.04.0002;
- **13ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0020877-27.2016.5.04.0013;
- **7ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0020550-07.2016.5.04.0232;
- **8ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0021786-84.2016.5.04.0008.
- **1ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL/RS**, autos n. 0020326-52.2017.5.04.0291; 0020325-67.2017.5.04.0291; 0020326-52.2017.5.04.0291; 0020325-67.2017.5.04.0291;
- **1ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0021581-42.2017.5.04.0001;

- **12ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0020342-03.2013.5.04.0014;
- **2ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL/RS**, autos n. 0020346-40.2017.5.04.0292;
- **VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SOLEDADE/RS**, autos n. 0020034-03.2017.5.04.0571;
- **VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA/RS**, autos n. 002106-54.2017.5.04.0341;
- **7ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0020228-46.2017.5.04.0007;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1009860-64.2021.8.26.0004;
- **1ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES/RS**, autos n. 0020898-61.2016.5.04.0511; 0020828-10.2017.5.04.0511;
- **2ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE CANOAS/RS**, autos n. 0020735-04.2017.5.04.0202;
- **32ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1001424-16.2022.5.02.0032;
- **20ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0021355-14.2016.5.04.0020;
- **3ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE GRAVATAÍ/RS**, autos n. 0021369-04.2017.5.04.04.0233;
- **26ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0021711-25.2015.5.04.0026;
- **25ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0021645-77.2017.5.4.0025;
- **22ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0000701-05.2013.5.04.0022;
- **3ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE GRAVATAÍ/RS**, autos n. 5013631-55.2019.8.21.0015;
- **14ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**, autos n. 0020342-03.2013.5.04.0014;
- **69ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1000089-79.2021.5.02.0069;
- **87ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1000294-20.2022.5.02.0087;
- **34ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1001649-93.2023.5.02.0034;
- **68ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1001514-47.2021.5.02.0068;

1º Leilão

Início em **10/10/2025**, às **15:00hs**, e término em **14/10/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.304.209,12, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/10/2025** às **15:01hs**, e término em **04/11/2025** às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 652.104,56, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.09) SOBRE O APARTAMENTO Nº 71, LOCALIZADO NO 7º ANDAR DO EDIFÍCIO VILA VERDE, SITUADO NA AVENIDA SÃO GABRIEL Nº 419, ESQUINA DA RUA PEDROSO ALVARENGA, NO 28º SUBDISTRITO - JARDIM PAULISTA, possui a área útil de 155,48 m², área comum de 25,31 m², área total construída de 180,79 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,732% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, e um lugar indeterminado e não localizado para estacionamento de um carro de passeio.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1132/1162): A unidade em estudo é um apartamento. Verificamos a existência de tv a cabo, vigilância eletrônica e sistema de telefonia. A matrícula nº 145.227 informa que o imóvel avaliando possui direito a utilização de uma vaga de garagem indeterminada. O imóvel possui a idade de 35 anos.

Matrícula: 145.227 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.053/1.054 dos autos. Consta, no **R.09, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Banco Bradesco S/A. Consta, no **AV. 12, ARRESTO**, derivada dos autos n. 1042754-38.2017.8.26.0100, da 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Consta, no **AV.15, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021420-02.2017.5.04.0011, da 11ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.16 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 00811700066523, da 2ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS. Consta, no **AV.17, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021423-85.2016.5.04.0012, da 12ª

Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV. 18, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020233-49.2018.5.04.0002, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.19. INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020877-27.2016.5.04.0013, da 13ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.20, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020550-07.2016.5.04.0232, da 7ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV. 21, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021786-84.2016.5.04.0008, da 8ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.22, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020326-52.2017.5.04.0291, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Sapucaia do Sul/RS. Consta, no **AV.23, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020325-67.2017.5.04.0291, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Sapucaia do Sul/RS. Consta, no **AV.25, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021581-42.2017.5.04.0001, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.26, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020342-03.2013.5.04.0014, da 14ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.27, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020346-40.2017.5.04.0292, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Sapucaia do Sul/RS. Consta, no **AV.28, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020034-03.2017.5.04.0571, da Vara do Trabalho da Comarca de Soledade/RS. Consta, no **AV.29, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 002106-54.2017.5.04.0341, da Vara do Trabalho da Comarca de Estância Velha/RS. Consta, no **AV.30, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020228-46.2017.5.04.0007, da 7ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.31,PENHORA**, derivada dos autos n. 1009860-64.2021.8.26.0004, da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca da Capital/SP. Consta, no **AV.32, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020898-61.2016.5.04.0511, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Bento Gonçalves/RS. Consta, no **AV.33, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020326-52.2017.5.04.0291, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Sapucaia do Sul/RS. Consta, no **AV.34, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021129-70.2015.5.04.0011, da 11ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.36, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020735-04.2017.5.04.0202, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Canoas/RS. Consta, no **AV.37, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021577-81.2017.5.04.0202, da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Canoas/RS. Consta, no **AV.38,PENHORA**, derivada dos autos n. 1001424-16.2022.5.02.0032, da 32ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta, no **AV.39, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021355-14.2016.5.04.0020, da 20ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.40,PENHORA**, derivada dos autos n. 0020898-61.2016.5.04.0511, da 1ª Vara do Trabalho de Bento Gonçalves/RS. Consta, no **AV.41, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0020828-10.2017.5.04.0511, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Bento Gonçalves/RS. Consta, no **AV.42, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021369-04.2017.5.04.04.0233, da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de

Gravataí/RS. Consta, no **AV.43, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021711-25.2015.5.04.0026, da 26ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.44, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0021645-77.2017.5.4.0025, da 25ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.45, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0000701-05.2013.5.04.0022, da 22ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, no **AV.46, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 5013631-55.2019.8.21.0015, da 4ª Vara Cível da Comarca de Gravataí/RS. Consta, fls. 488, **PEDIDO DE RESERVA DE CRÉDITO**, derivada dos autos n. 0020342-03.2013.5.04.0014, da 14ª Vara do Trabalho da Comarca de Porto Alegre/RS. Consta, fls. 552, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 1000089-79.2021.5.02.0069, da 69ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta, fls. 575, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 0020326-52.2017.5.04.0291 e autos n. 0020325-67.2017.5.04.0291, ambos da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Sapucaia do Sul/RS. Consta, fls. 597, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 1000294-20.2022.5.02.0087, da 87ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta, fls. 1006, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 1001649-93.2023.5.02.0034, da 34ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta, fls. 1121, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 1001514-47.2021.5.02.0068, da 68ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fl. 199, informação prestada pela credora fiduciária de que o saldo devedor com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 622.597,84, atualizado até maio de 2021.

CONTRIBUINTE nº: 016.065.0154-2 (AV.02); Em pesquisa realizada em 02/09/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 17.494,74. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 1.251.000,00, em novembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 105.042,82, em março de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 02 de setembro de 2025.

Dra. Camila Rodrigues Borges de Azevedo,

Juíza de Direito